

Bekanntgabe

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss
und die Ortsräte Barmke, Büddenstedt, Emmerstedt und Offleben

**Flächenpotentiale für Wohnbaugebiete
Helmstedt und Ortsteile**

Da die Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser derzeit das Angebot übersteigt und auch das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Helmstedt eine sukzessive Neuausweisung für Ein- und Zweifamilienhäuser empfiehlt, hat die Verwaltung eine Übersicht an Flächenpotentialen für Wohnbaugebiete zusammengestellt.

Die Darstellung der Potentiale in den Ortsteilen begründet sich im Wesentlichen auf Wohnbauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind (siehe Anlage 1). Ausnahmen bilden hier die Fläche „Windmühlenberg-West“, die als Flächenoption für die Kernstadt untersucht wurde und die Fläche „Am Sportsplatz“ in Offleben, die vom Ortsrat Offleben favorisiert wird. Auf Grund des benachbarten Gewerbegebietes und der Erschließungssituation scheint die Fläche nur bedingt geeignet. Im Weiteren wird zu prüfen sein, ob sich diese Fläche einer Wohnnutzung zuführen lässt oder ob durch Abriss alter Bausubstanz anderweitig Flächen geschaffen werden können.

Für die Kernstadt wurden 7 potentielle Entwicklungsflächen untersucht (siehe Anlage 2). Die Fläche „Walbecker Winkel“ wird aufgrund ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet als ungeeignet eingestuft. Die Fläche „Auf der Klappe“ soll als langfristiges Potential vorbereitet werden, da die sofortige Entwicklung aufgrund der Erschließungssituation bzw. der Gräberbelegung zurzeit nicht möglich ist.

Die Stärken und Schwächen der einzelnen Flächen sind hier zusätzlich in einer Tabelle zusammengefasst worden (siehe Anlage 3).

In Vertretung

gez. Otto

(H.K. Otto)

Anlagen

Anlage 1: Übersicht der Flächenpotentiale – Ortsteile

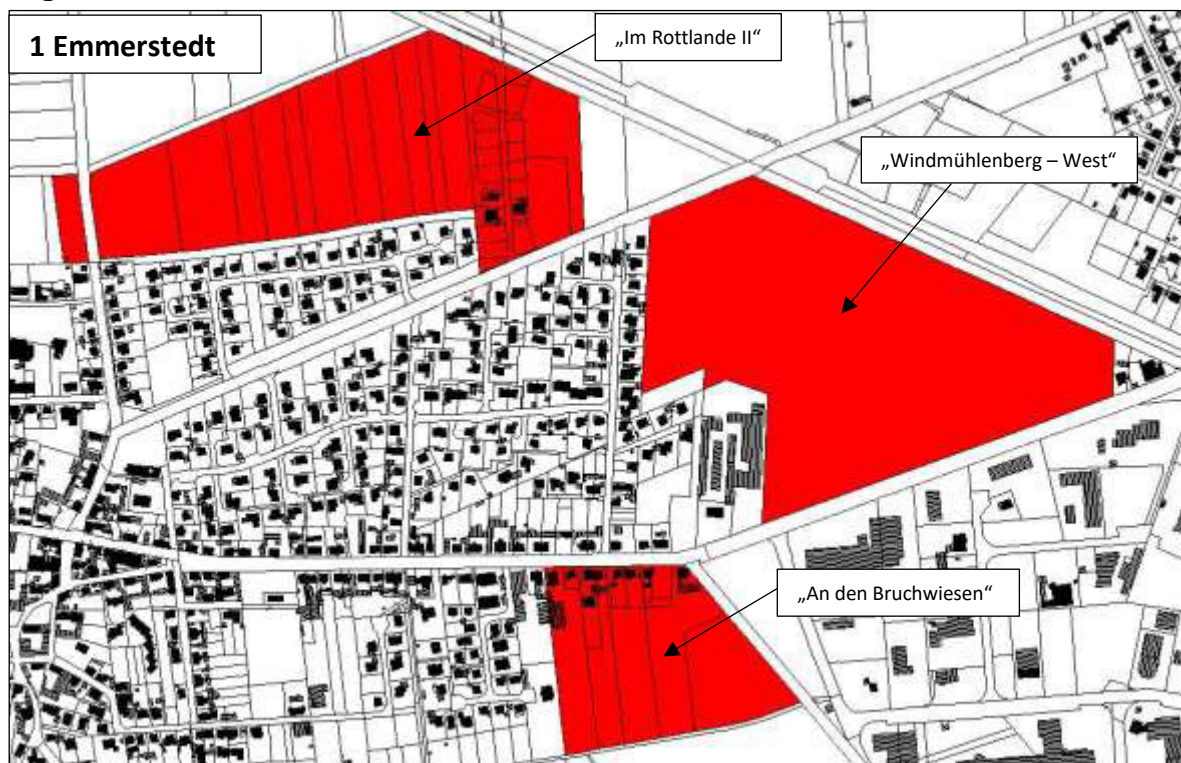
Anlage 2: Übersicht der Flächenpotentiale – Helmstedt

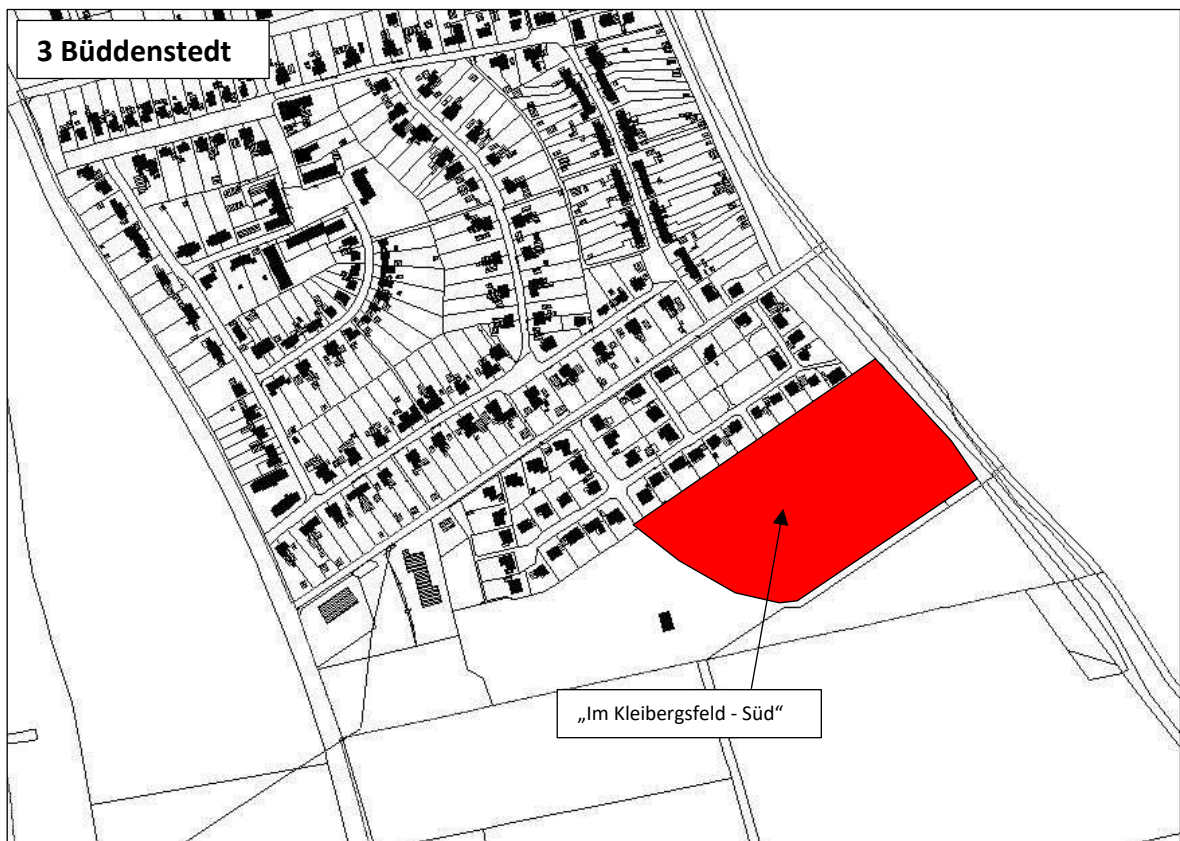
Anlage 3: Analyse der Stärken und Schwächen der ausgewählten Flächen

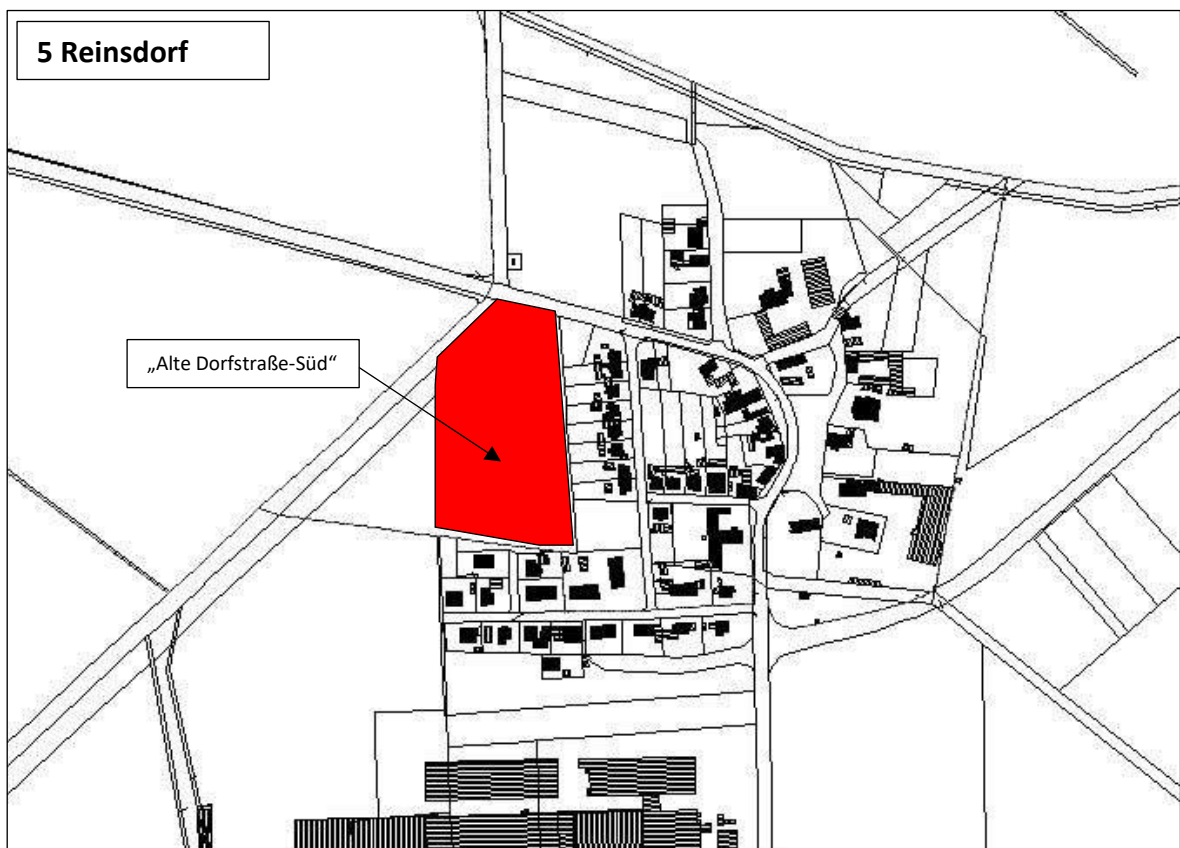
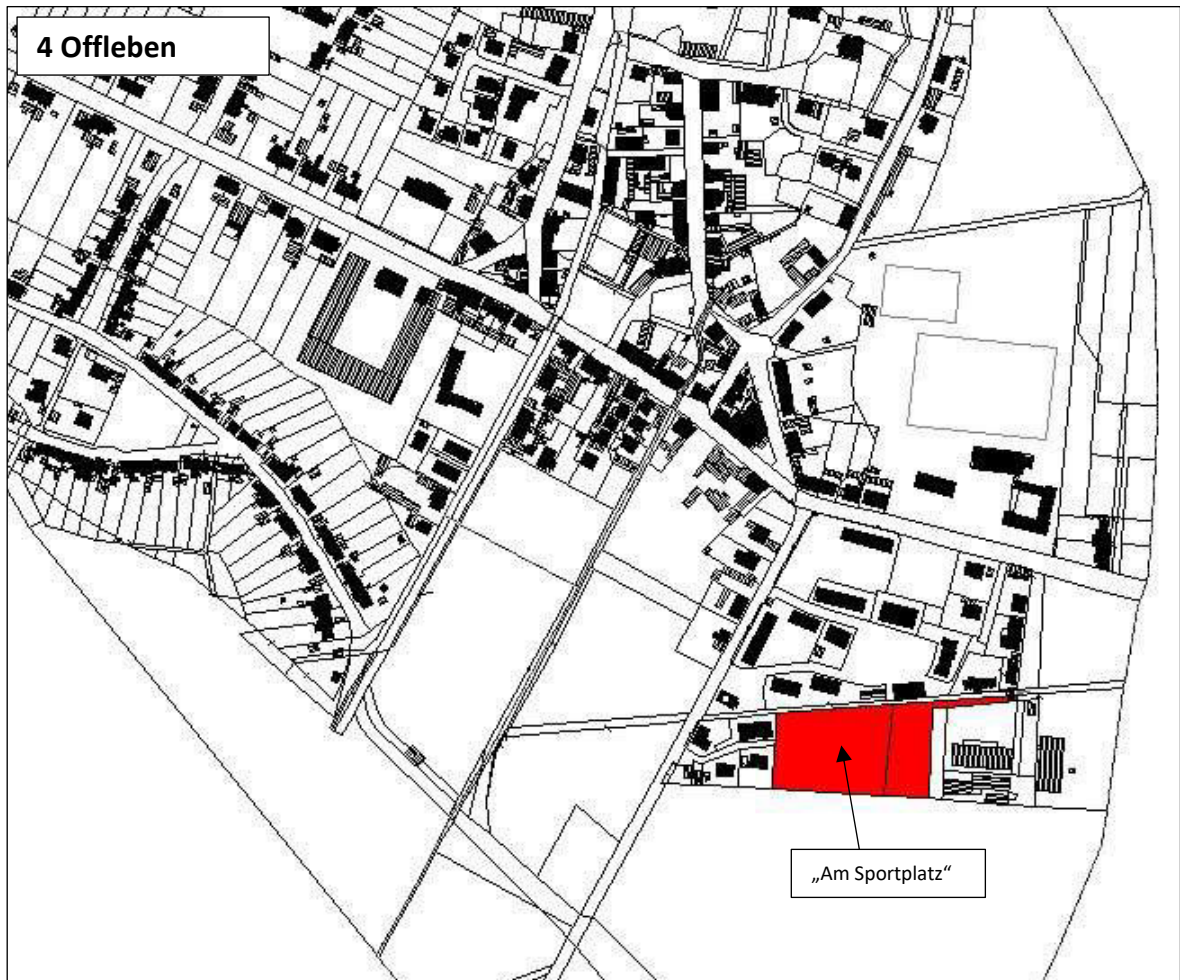
Übersicht der Flächenpotentiale - Ortsteile

	1 Emmerstedt 2 Barmke 3 Büddenstedt 4 Offleben 5 Reinsdorf 6 Hohnsleben	Größe [ha]	Städtebauliche Eignung [+/-]	FNP – Änderung erforderlich [ja/nein]	BP – Aufstellung erforderlich [ja/nein]	Grunderwerb erforderlich [ja/nein]	Erschließungsmöglichkeiten [+/-]
1	„Im Rottlande II“	4,0 + x	+	nein	nein/ja	ja	+
1	„An den Bruchwiesen“	3,8	+	nein	ja	ja	o
1	„Windmühlenberg – West“	13,7	o	ja	ja	ja	+
2	„Süpplingenburger Straße“	2,5	+	nein	ja	ja	+
2	„Dorfbreite – Süd“	6,7	+	nein	ja	ja	+
3	„Im Kleibergsfeld – Süd“	4,2	+	nein	ja	ja	+
4	„Am Sportplatz“	1	o	ja	ja	ja	o
5	„Alte Dorfstraße – Süd“	1,7	+	nein	ja	ja	+
6	Keine Flächenpotentiale						

Lage im Ortsteil



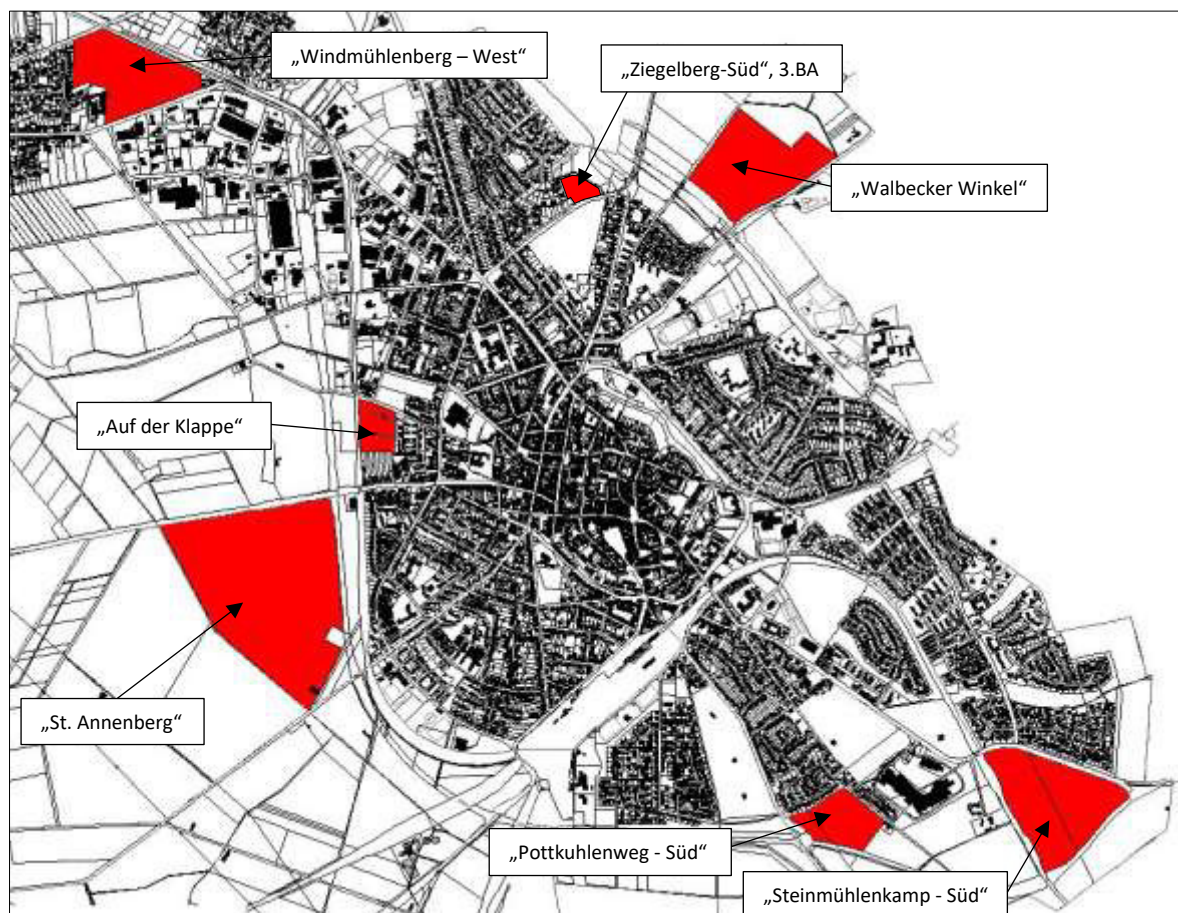




Übersicht der Flächenpotentiale - Helmstedt

		Größe [ha]	Städtebauliche Eignung [+/-/o/-]	FNP – Änderung erforderlich [ja/nein]	BP – Aufstellung erforderlich [ja/nein]	Grunderwerb erforderlich [ja/nein]	Erschließungsmöglichkeiten [+/-/o/-]
1	„Auf der Klappe“	1,2 + x	+	ja/nein	ja	nein	-
2	„Pottkuhlenweg – Süd“	6,6	+	ja	ja	ja	+
3	„St. Annenberg“	31,9	o	nein	ja	ja	o
4	„Steinmühlenkamp-Süd“	18,5	o	ja	ja	ja	+
5	„Walbecker Winkel“	16,3	-	ja	ja	ja	+
6	„Windmühlenberg – West“	13,7	o	ja	ja	ja	+
7	„Ziegelberg – Süd“, 3. BA	0,9	+	nein	ja	ja	+

Lage im Stadtgebiet



Analyse der Stärken und Schwächen der ausgewählten Flächen

	Größe [ha]	Eignung [+/-]	Begründung
„Pottkuhlenweg – Süd“	6,6	+	Stärken • Das Plangebiet arrondiert den bestehenden Siedlungsrand • Nähe zur Naherholung Lappwaldsee • Gute Erschließungsmöglichkeit in zwei Richtungen über Tangermühlenweg und – vorrangig - Harbker Weg; auch Richtung Autobahn • Verhältnismäßige kurze Entfernung zur Innenstadt • Gute Nahversorgung durch Magdeburger Berg Schwächen • Verlust von landwirtschaftlichen Flächen • Immissionsbelastung durch Bundesstraße
„Ziegelberg – Süd“, 3. BA	0,9	o	Stärken • Das Plangebiet arrondiert den bestehenden Siedlungsrand • Gute Anbindung an die Autobahn • Gute Nahversorgung durch Walbecker Straße (Netto)/ Konrad-Adenauer-Platz (REWE) Schwächen • Immissionsbelastungen durch Autobahn
„Steinmühlenkamp-Süd“	18,5	o	Stärken • Gute Erschließungsmöglichkeit über Magdeburger Tor • Gute Anbindung an die Autobahn • Gute Nahversorgung durch Magdeburger Berg Schwächen • Verlust von landwirtschaftlichen Flächen • Immissionsbelastung durch Straße, Bahn • Topographie erschwert die Bebaubarkeit
„Windmühlenberg – West“	13,7	o	Stärken • Das Plangebiet arrondiert den bestehenden Siedlungsrand • Gute Erschließungsmöglichkeit in zwei Richtungen über Emmerstedter Landstraße und Neue Breite • Gute Nahversorgung durch Werner-von-Siemenstraße Schwächen • Verlust von landwirtschaftlichen Flächen

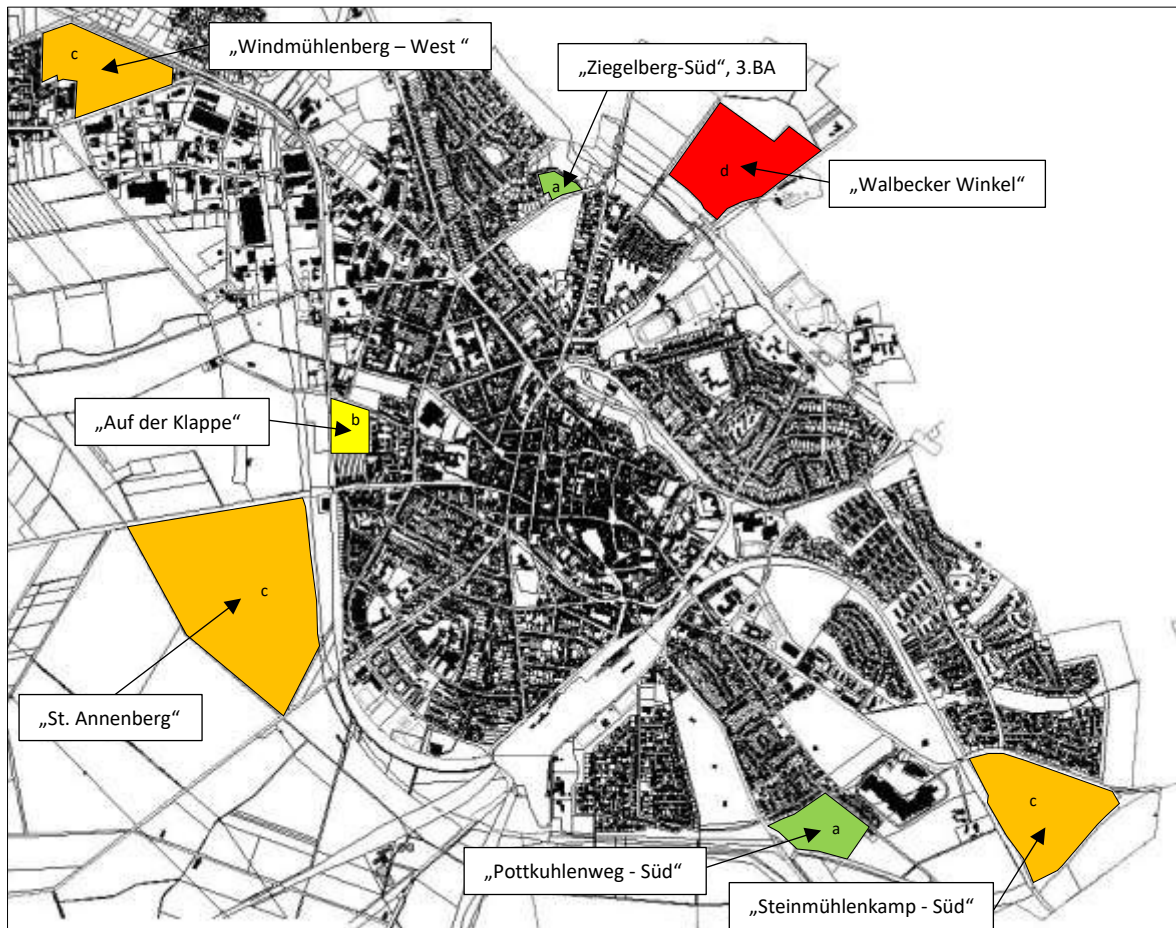
			• Immissionsbelastung durch Gewerbe, Straße, Bahn • Die räumliche Trennung des Ortsteiles Emmerstedt schwindet • In der Nähe sind verfügbare Grundstücke vorhanden (Schwarzer Berg: baureif; Im Rottlande: Bauland)
„St. Annenberg“	31,9	0	Stärken • Langfristig großes Erweiterungspotential • Gute Anbindung an die Autobahn Schwächen • Verlust von landwirtschaftlichen Flächen • Immissionsbelastung durch Bundesstraße und Bahn • Erhebliche städtebauliche Zäsur durch Bundesstraße und Bahn • Aufwändiger Anschluss an B 1 • Hoher Erschließungsaufwand, insbesondere wenn die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken nicht besteht • Gefahr eines unfertigen neuen Stadtteils
„Auf der Klappe“	1,2 + x	-	Stärken • Kurze Entfernung zur Innenstadt • Eigentümer Stadt; schnelle Verfügbarkeit • Gute Nahversorgung durch Braunschweiger Tor • Bebauung der Innenentwicklung Schwächen • Immissionsbelastung Bahn • Solange der Friedhof in seiner jetzigen Form besteht (Urnengräber mit Restlaufzeiten von 31 Jahren im Bereich einer sinnvollen Straßenerschließung), ist eine Erschließung nur mit Schwierigkeiten realisierbar. Zufahrt über den Dammgarten und Privatflächen. • Verhältnismäßig wenige Baugrundstücke können geschaffen werden.
„Walbecker Winkel“	16,3	-	Stärken • keine Schwächen • Lage im Landschaftsschutzgebiet (nur bei einer Entlassung des Bereiches aus dem Schutzgebiet ist überhaupt eine Umsetzung möglich) • Immissionsbelastung durch Autobahn • Erhebliche städtebauliche Zäsur durch Autobahn • Folgekosten für Anbindung an die bebauten Bereiche (Beleuchtung, Bürgersteige) • Verlust von landwirtschaftlichen Flächen

Die Standortuntersuchung soll eine Entscheidungshilfe sein, die Bauleitplanung für weitere Bauplätze in Helmstedt vorzubereiten. Hier wird nur die Kernstadt und der Ortsteil Emmerstedt betrachtet. Emmerstedt hat anders als die anderen Ortsteile auf Grund der Nähe zur Kernstadt eine Bedeutung für den Wohnungsmarkt der „Kernstadt Helmstedt“.

Die ausgewählten Standorte betrachten nur bisher nicht bebaute Flächen (vorrangig landwirtschaftliche Flächen). Sinnvoll wären Ermittlungen, ob die Kleingartenanlagen „Am Weinberg“ oder „Harkker Weg“ sich für Wohnbereiche eignen.

Die angegebenen Gebietsgrößen geben kein Hinweis über die reale Größe eines Wohngebietes an dem jeweiligen Standort. Die vorhandenen Immissionsbelastungen werden das realisierbare Bruttobauland reduzieren.

Übersicht im Plan



Legende:

- a geeignet
- b langfristig geeignet
- c bedingt geeignet
- d nicht geeignet

Ergänzend zur Bekanntgabe B 003/19 „Flächenpotentiale für Wohngebiet – Helmstedt und Ortsteile“

hier ein Sachstandbericht hinsichtlich der Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten von Grünflächen innerhalb der Stadt Helmstedt sowie Ortsteil Emmerstedt

Das Projekt „Vermarktungsmöglichkeiten von städtischen Grünflächen zur Reduzierung des Pflegeaufwandes/der Kosten und zur Einnahmeerzielung“ wurde Ende 2013 seitens der Stadtverwaltung begonnen.

Nach einem internen Abstimmungsprozess wurden die Unterlagen aufbereitet, mit Planungsvorschlägen untersetzt, aus planerischer Sicht bewertet und im BUA am 22.09.2015 öffentlich vorgestellt. Im Ausschuss wurde kein Beschluss gefasst, sondern darum gebeten, die Ausführungen für eine Beratung in den Fraktionen zur Verfügung zu stellen.

Aus dem Konzeptpapier wurden folgende Maßnahmen weiterverfolgt/umgesetzt:

Maßnahme: Waldenburger Straße (Bolzplatz)

Die Beschlussfassung für die Überplanung des Bolzplatzes Waldenburger Straße mit der Zielrichtung Wohnbebauung erfolgte ebenfalls am 22.9.2015. Das Verfahren wurde eingestellt, nachdem in einer Bürgeranhörung am 12.07.2016 das Vorhaben auf große Ablehnung stieß.

Maßnahme: Brandenburger Straße Grünfläche

Am 29.08.2016 erfolgte die Bürgerbeteiligung des B-Verfahrens R 353 Steinmühlenkamp Nordost, mit der Zielsetzung einer Änderung der öffentlichen Grünfläche zu einer privaten Grünfläche. Hierdurch sollten sowohl Mittel der Grünpflege als auch der Verkauf an die benachbarten Eigentümer ermöglicht werden. Das Verfahren wurde am 01.09.2017 beendet. Ein Verkauf der Fläche erfolgte an die beiden Nachbarn im Juli 2017.

Maßnahme: Galgenbreite (Grünfläche)

Die Vertreter der IG Galgenbreite haben im Juni 2016 gebeten die Umwandlung des „Festplatzes“ (Galgenbreite/Medicusstraße) in ein Baugrundstück abzuwenden. Der Platz sei für das gemeinschaftliche Leben unabdingbar. Der Verkauf wurde daraufhin nicht weiterverfolgt; die Fläche wird weiterhin für die Siedlergemeinschaft vorgehalten.

Eine Zusammenfassung der Maßnahmen in einer Übersichtsliste des Vortrages vom 22.09.2015 ist als Anlage beigefügt.

In Vertretung

(Henning Konrad O t t o)

Anlage

Für Bebauung/Vermarktung geeignet

Änderung	B- Plan	Festlegung	Änderung notwendig	Beurteilung der Nutzung aus Stadtentwicklungssicht
-Brandenburger Straße (Grünfläche)	ja	Öffentliche Grünfläche mit Weg	(nein)	Nachbarn sollen als potentielle Käufer angesprochen werden, dann veräußern.
- Görlitzer Platz (Grünstreifen)	nein	keine Festlegung	nein	Anlage von Garagen sind städtebaulich vertretbar, Fläche soll möglichen Investoren angeboten werden.
.- Schweriner Strasse (Grünstreifen)	ja	Öffentliche Grünfläche	ja	Für eine Wohnbebauung geeignet, eventuell Aufgabe eines Gehweges, kann vermarktet werden.
- Chemnitzer Straße (Grünfläche)	ja	Straßenverkehrsfläche	ja	Für eine Wohnbebauung geeignet, mit Zugabe des Gehweges, aber grenzt an drei Seiten an öffentliche Wege, Fläche soll möglichen Investoren angeboten werden.
- Galgenbreite (Grünfläche)	ja	Öffentliche Grünfläche	ja	Für eine Wohnbebauung geeignet, aber grenzt an drei Seiten an öffentliche Wege,
- Liegnitzer Straße (Spielplatz)	ja	Spielplatz	ja	Für eine Wohnbebauung geeignet, allerdings nur im Zusammenhang mit Prüfung Spielplatzstandorte im Viertel (Verlagerung an Grünfläche Grünberger Straße). Problematische Erschließung, da ein Wegerecht über den Garagenhof erforderlich wäre.
- Stettiner Straße (Spielplatz)	ja	Spielplatz	ja	Für eine Wohnbebauung geeignet, wie vorgeschlagen, Prüfung Verfügbarkeit weiterer Spielplätze im Viertel.
- Waldenburger Straße (Bolzplatz)	ja	Spiel-/Bolzplatz und Grünanlage	ja	Für eine Wohnbebauung geeignet, aber einziger Bolzplatz im Bereich Ziegelberg. Eine Aufgabe sollte nur erfolgen wenn eine Verlagerung der Bolzmöglichkeiten auf die Sportsstätten Maschstadion ermöglicht wird. Empfohlen wird die Schaffung von vier hochwertigen Einfamilienhausbauplätzen.

Pestalozzistraße	ja	Schulhof	ja	Für eine Wohnbebauung geeignet, wie vorgeschlagen.
Bebauung möglich, aber "so naja"				
- Ernst-Reuter-Straße (Grünanlage)	ja	Öffentliche Grünfläche mit Wegeanlage	ja	Bedingt für eine Wohnbebauung geeignet, Verlust einer Grünanlage als Teil der städtebauliche Gestaltung des Viertels im Umfeld der KBS/Nutzung durch KBS ? (Erholung/Pause). Ein Erwerbsinteresse von Anliegern mit der Nutzung Grünfläche unwahrscheinlich.
- Freiherr-vom-Stein-Straße/Fichtestraße (Grünanlage)	ja	Garagen/Öffentliche Grünfläche	ja	Bedingt für eine Wohnbebauung geeignet, Verlust einer zusammenhängenden Grünzone mit Spielgeräten und altem Baumbestand. Ein Erwerbsinteresse von Anliegern mit der Nutzung Grünfläche unwahrscheinlich.
Für Bebauung nicht geeignet				
- Zwickauer Straße (Spielplatz)	ja	Spielplatz	ja	Einziger Spielplatz für den Bereich südwestlich der Leipziger Straße, kein Verkauf an Anlieger, da Abwasserkanäle unter dem Spielplatz verlaufen, der AEH beteiligt sich anteilig an den Pflegekosten.
ROSENGARTEN	Ja	Gartenanlage	Ja	Fläche soll erhalten bleiben aber der Pflegeaufwand soll durch sukzessive Reduzierung der aufwendigen Bepflanzungsart reduziert werden.
- Brandenburger-Rostocker Straße (Park)	ja	Öffentliche Grünfläche mit Wegeanlage	ja	Für eine Wohnbebauung nicht geeignet, Schwierigkeiten bei der Erschließung, Verlust einer zusammenhängenden Grünzone, hier könnte ein Bolzplatz bzw. Spielplatz oder als Ersatz für andere Standorte in benachbarten Vierteln integriert werden.
- Stralsunder Straße (Grünfläche)	ja	Öffentliche Grünfläche mit Wegeanlage	ja	Für eine Wohnbebauung nicht geeignet, der planerische Abstand zu Wald kann nicht eingehalten werden. Ein Erwerbsinteresse von Anliegern mit der Nutzung Grünfläche unwahrscheinlich.

- Erfurter Straße (Bolzplatz)	ja	Spielplatz/Bolzplatz	ja	Für eine Wohnbebauung nicht nutzbar, Lärmproblematik Bahn. Ein Erwerbsinteresse von Anliegern mit der Nutzung Garagen wäre denkbar. Bei einem Verkauf sollte der Bolzplatz verlagert werden siehe Anmerkung zu Grünfläche Rostocker Straße.
- Bruchweg (Volkspark)	nein	Öffentliche Grünfläche mit Wegeanlage	nein	Generell für eine Wohnbebauung geeignet, aber steht aufgrund der Planungen der AEH (Anlegen eines Gewässers) nicht zu Verfügung
- Hermann-Löns-Weg (Grünfläche)	ja	öffentliche Freifläche	ja?	Ungeeignet für Wohnbebauung, zu schmal, allseitig an öffentliche Straßen, WBG schenken zur Verminderung Pflegeaufwand
- Lessingstraße	ja	Schulhof	ja	Keine Möglichkeit der Erschließung im hinteren Schulhofbereich, die Zuwegungen verfügen über keine Mindestbreite von 3 m (für Einbahnstraßenregelung erforderlich!)